

**Søndervig Ejendomme ApS  
Skådevej 9A  
8270 Højbjerg**

**CVR-nr: 31 28 10 67**

**ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2016**

**(8. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29. maj 2017

---

Dirigent, Susanne Borgbjerg

RevisorHuset  
godkendte revisorer a/s  
Ravnsøvej 52  
8240 Risskov  
CVR-nr. DK 26593093  
Telefon 70 25 77 10  
Fax 70 25 07 10  
post@revisor-huset.dk  
www.revisor-huset.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for Søndervig Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 29. maj 2017

### Direktion

Lars Hedager

Susanne Borgbjerg



## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Søndervig Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Søndervig Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Risskov, den 29. maj 2017

**RevisorHuset**  
**godkendte revisorer a/s**  
CVR-nr.: 26593093

Torben Bang  
registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Søndervig Ejendomme ApS  
Skådevej 9A  
8270 Højbjerg

CVR-nr.: 31 28 10 67  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Lars Hedager  
Susanne Borgbjerg

**Revisor**

RevisorHuset  
godkendte revisorer a/s  
Ravnøvej 52  
8240 Risskov

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af investering i ejendom og udlejning heraf.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er usikkerhed ved indregning og måling af ejendommen Badevej 19, Ringkøbing.

Grunden indeholder byggeret til 6,34 lejligheder. Byggeretten er af ejendomsmægler vurderet til tkr. 1.100 pr. byggeret. Den forventede værdi af byggeretten, er ikke indregnet i anlægsaktiverne, da salgsværdien heraf ikke kan opgøres pålideligt.

Grunde og bygninger måles til dagsværdi. Kostpris er anvendt som målegrundlag, da en pålidelig salgspris ikke kan beregnes.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at kapitalejere og andre eksterne kreditgivere fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed. Vi forventer, at dette vil ske. Vi henviser til note 1 i årsregnskabet.

Vi forventer at egenkapitalen reetableres gennem salg af ejendommen og byggeretter.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE  
 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016	2015
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>54.197</b>	<b>71.297</b>
Andre finansielle omkostninger	-153.942	-152.908
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-99.745</b>	<b>-81.611</b>
Skat af årets resultat	21.944	17.955
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-77.801</b>	<b>-63.656</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-77.801	-63.656
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-77.801</b>	<b>-63.656</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016  
AKTIVER

	2016	2015
Grunde og bygninger	4.034.145	4.034.145
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4.034.145</b>	<b>4.034.145</b>
Udskudt skatteaktiv	272.633	250.689
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>272.633</b>	<b>250.689</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>4.306.778</b>	<b>4.284.834</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>4.306.778</b>	<b>4.284.834</b>



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016  
 PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-966.707	-888.907
<b>2 EGENKAPITAL</b>	<b>-841.707</b>	<b>-763.907</b>
Kreditinstitutter	4.200.000	4.200.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.200.000</b>	<b>4.200.000</b>
Kreditinstitutter	698.915	697.534
Anden gæld	9.375	9.375
Gæld til virksomhedsdeltageren (Anpartshaveren)	240.195	141.832
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>948.485</b>	<b>848.741</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>5.148.485</b>	<b>5.048.741</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>4.306.778</b>	<b>4.284.834</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

2016

2015

**1 Usikkerhed om fortsat drift**

Der er usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift idet selskabet har tabt hele egenkapitalen. Egenkapitalen forventes reetableret i forbindelse udvikling af ejendommen. Det bedømmes, at der i de kommende 12 måneder fra balancedagen vil være kredit til rådighed fra selskabsdeltagere og andre kreditgivere og årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

**2 Egenkapital**

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	-888.906	-77.801	-966.707
	<u>-763.906</u>	<u>-77.801</u>	<u>-841.707</u>

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Ingen.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter på tkr. 4.899 er deponeret pantebrev i ejendommen Badevej 19, Ringkøbing på nominel værdi tkr. 1.400. Ejendommen Badevej 19 er opført i regnskabet til nominelt tkr. 4.034.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Søndervig Ejendomme ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, Investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger".

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og fællesomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Kostpris anvendes til måling af dagsværdi.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Susanne Borgbjerg

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-260648363402

IP: 192.66.62.90

2017-05-29 19:59:04Z

NEM ID 

## Lars Hedager

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-819022069832

IP: 188.183.93.202

2017-05-30 15:19:05Z

NEM ID 

## Torben Bang

Registreret revisor

Serienummer: CVR:26593093-RID:1296119479267

IP: 193.200.225.35

2017-05-30 20:58:38Z

NEM ID 

## Susanne Borgbjerg

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-260648363402

IP: 192.66.63.129

2017-05-31 08:45:10Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WWUZO-CDUHH-UT0JT-LUV70-4MKU1-XFQEH

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>